

OPIS TECHNICZNY

do projektu wykonawczego

1. PRZEDMIOT INWESTYCJI

Przedmiotem inwestycji jest termomodernizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. 3 Maja 25 w Augustowie na działce o nr ew. geod. 3441/4, gmina Augustów, powiat Augustowski wraz z uwzględnieniem wykonania remontu ściany frontowej, odnowieniem ściany północno-zachodniej, wymianą stolarki okiennej drewnianej na PCV, remontem schodów wejściowych, wymianą uszkodzonych obróbek blacharskich i wykonaniem opaski odwadniającej.

2. PRZEZNACZENIE, PROGRAM UŻYTKOWY OBIEKTU I CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY TECHNICZNE

2.1 PRZEZNACZENIE

Budynek mieszkalny, wielorodzinny, murowany, dwukondygnacyjny (parter + piętro), częściowo podpiwniczony, z dachem dwuspadowym. Budynek należy do XIII kategorii obiektów budowlanych. Obiekt położony jest w strefie ochrony konserwatora zabytków.

2.2. PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY OBIEKTU

Bez zmian.

2.3. OŚWIETLENIE I NASŁONECZNIE NIE POMIESZCZEŃ

Bez zmian.

2.4. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY TECHNICZNE

powierzchnia zabudowy:	bez zmian
szerokość elewacji frontowej:	24,11 m
długość budynku:	12,29 m
wysokość budynku	bez zmian
liczba kondygnacji:	bez zmian
powierzchnia użytkowa:	bez zmian
kubatura budynku:	bez zmian

3. FORMA ARCHITEKTONICZNA I ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

Przedmiotowy budynek wielorodzinny położony w Augustowie przy ul 3 Maja 25 jest budynkiem zaprojektowanym w tradycyjnej technologii. Dostosowany jest do pobliskiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

W wyniku ocieplenia ścian zewnętrznych nie nastąpi zmiana formy architektonicznej obiektu.

4. WYKAZ POMIESZCZEŃ I ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

Pomieszczenia wewnętrzne budynku i ich powierzchnia pozostaje bez zmian.

5. SPOSÓB POSADOWIENIA OBIEKTU BUDOWLANEGO

Sposób posadowienia budynku wielorodzinnego pozostaje bez zmian.

6. IZOLACJE BUDOWLANE

- izolacja przeciwwilgociowa:
 - izolacja pionowa ściany fundamentowej – izolacja bitumiczna
- izolacja termiczna:
 - ocieplenie ościeży okien budynku styropianem gr. 3 cm
 - ocieplenie ścian zewnętrznych nadziemna budynku styropianem gr. 17cm i $\lambda=0,038 \text{ W/(m}\cdot\text{K)}$
 - Docieplenie ścian piwnicznych budynku styropianem o podwyższonej gęstości gr. 14 cm i $\lambda=0,038 \text{ W/(m}\cdot\text{K)}$ bądź polistyrenem ekstrudowanym gr. 14 cm i $\lambda=0,038 \text{ W/(m}\cdot\text{K)}$ na min. 100 cm poniżej poziomu gruntu – przed ociepleniem może być konieczne wykonanie izolacji przeciwwilgociowej ścian poniżej poziomu terenu i min. 30cm powyżej np. masą bitumiczną nieagresywną dla styropianu

7. ZAKRES PLANOWANYCH ROBÓT BUDOWLANYCH ZE WSKAZANIEM SPOSOBU WYKONANIA ORAZ ROZWIĄZAŃ MATERIAŁOWYCH

Przy realizacji inwestycji będą stosowane materiały tradycyjne, powszechnie dostępne na lokalnym rynku. Dopuszczalne do obrotu zgodnie z ustawą o wyrobach budowlanych i zgodnie z art. 10 Ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. Nr 89, poz. 414) z późniejszymi zmianami i przepisami Ministra Planowania Przestrzennego i Budownictwa z dn. 19.12.1994 z późniejszymi zmianami.

Rodzaj i zakres robót:

- roboty przygotowawcze – wydzielenie stref zagrożenia za pomocą taśm, ustawienie rusztowań elewacyjnych – systemowych zgodnie z przepisami ogólnymi, instrukcją montażu i eksploatacji;
- roboty ziemne – odkopanie ścian fundamentowych, wykonanie prac przy opasce odwadniającej;
- roboty murarskie – wymiana zniszczonych cegieł ścian zewnętrznych oraz zmurszałych spoin;
- roboty rozbiórkowe – rozbiórka tynków zewnętrznych, rur spustowych, parapetów zewnętrznych, demontaż drewnianej stolarki okiennej;
- roboty renowacyjne – renowacja elewacji frontowej, odnowienie balustrady balkonowej;
- instalowanie wyrobów metalowych – wykonanie obróbek blacharskich i orynnowania;
- roboty izolacyjne- docieplenie przegród zewnętrznych, wykonanie izolacji przeciwwodnych i przeciwwilgociowych ścian fundamentowych;
- roboty wykończeniowe – wykonanie okładzin zewnętrznych, ułożenie gresu na schodach zewnętrznych;
- roboty montażowe – montaż stolarki okiennej i drzwiowej;

Elementy budynku przeznaczone do remontu:

- **Cokół** – cokół kamienny od strony ul. 3 Maja (elewacja frontowa) należy oczyścić, uzupełnić ubytki i zabezpieczyć preparatem hydrofobowym. Pozostała powierzchnia cokołów (elewacja północno-wschodnia) przeznaczona do remontu powinna być oczyszczona z istniejących tynków. Należy uzupełnić ewentualne ubytki i ocieplić ściany cokołów styropianem gr. 14 cm i $\lambda=0,038 \text{ W/(m}\cdot\text{K)}$ wraz z wtopieniem siatki z włókna szklanego na kleju i ułożeniem płytek klinkierowych w kolorze ceglстым powyżej gruntu. Poniżej poziomu terenu wykonać izolację przeciwwilgociową ścian fundamentowych (od strony północno-wschodniej) np.

z zastosowaniem bitumicznej, bezrozpuszczalnikowej izolacji przeciwwilgociowej oraz ocieplić ściany styropianem gr. 14 cm i $\lambda=0,038 \text{ W/(m}\cdot\text{K)}$ o niskiej nasiąkliwości zgodnie z zaleceniami producenta danego systemu. Przed wykonaniem robót budowlanych należy się upewnić czy ocieplona ściana północno-zachodnia posiada ocieplenie poniżej terenu. W przeciwnym razie należy wykonać ocieplenie wg powyższego opisu.

- **Ściany nośne** – docieplenie od zewnątrz (elewacja północno-wschodnia i południowo-wschodnia) – istniejące tynki na ścianach z cegły pełnej należy usunąć poprzez odspojenie, dokonać napraw pęknięć murów i ewentualnie wymienić pojedyncze cegły w murze. Po skuciach uzupełnić tynki tj.: wykonanie warstwy odcinającej i wyrównawczej wg zaleceń producenta. Projektuje się wykonanie izolacji termicznej ścian zewnętrznych styropianem grubości 17 cm i współczynnika przewodzenia ciepła $\lambda=0,038 \text{ W/(m}\cdot\text{K)}$. Płyty styropianowe kleić do ścian za pomocą kleju, z kołkowaniem, formując jednocześnie spadki pod obróbki blacharskie. Kołki do styropianu plastikowe, uniwersalne, z talerzykami o szer. 5-6cm, w ilości min. 4szt./m², w pasmach o szerokości ok. 2m, umiejscowionych wzdłuż krawędzi budynku, liczbę łączników zwiększyć do min. 8szt./m². Na ościeżach drzwiowych i okiennych zastosować styropian o gr. 3cm. Na ocieplonych ścianach wtopić na kleju siatkę z włókna szklanego o gr. 145g/m².

- **Ściana nośna – renowacja elewacji ściany frontowej** (elewacja południowo-zachodnia) – istniejące mury z cegły pełnej należy odgrzybić, usunąć wysolenia, oczyścić spoiny, dokonać napraw murów i wymienić pojedyncze uszkodzone cegły w murze, uzupełnić ubytki w spoinach – wykonać reprofiliację spoin. Brakujące cegły wkleić z dopasowaniem do istniejących. Elewację z cegły klinkierowej należy oczyścić, umyć np. myjką ciśnieniową. Przed przystąpieniem do prac renowacyjnych należy rozebrać wszystkie obróbki blacharskie z blachy stalowej. Na czas prowadzenia robót okna zabezpieczyć przed uszkodzeniem i zabrudzeniem za pomocą folii PE. Na ścianie wykonać impregnację tzw. hydrofobizację ściany z cegieł.

Uwaga: Ściany zewnętrzne zabezpieczyć preparatem antygraffiti do wys. ok. 3m.

- **Płyty balkonowe (od frontu budynku)** - W ramach wykonywanych prac należy przeprowadzić remont płyt balkonowych od frontu przedmiotowego budynku – koniecznym jest odspojenie istniejących warstw wykończeniowych i sprawdzenie konstrukcji płyt przed rozpoczęciem robót. W przypadku odsłoniętych belek zbrojeniowych należy je dokładnie oczyścić i zabezpieczyć zaprawą antykorozyjną. Na płytach balkonowych projektuje się wykonanie zaprawy naprawczej (polimerowo-cementowej) z wyprofilowaniem naroży. Na płytach balkonowych ułożyć płytki gresowe w kolorze brązowym na zaprawie mrozoodpornej. Istniejące balustrady należy dokładnie oczyścić z istniejących powłok malarskich i odtłuścić. Balustradę pomalować antykorozyjną farbą do metalu w kolorze brązowym. Dookoła płyt wykonać obróbkę blacharską w kolorze rur spustowych i rynien dachowych z ocynkowanej blachy stalowej powlekanej w celu odpowiedniego odprowadzenia wód opadowych.

- **Schody zewnętrzne** – przyjęto wykonanie nowej wylewki betonowej w celu wyrównania powierzchni schodów (przed ówczesnym skuciem uszkodzonych warstw wykończeniowych) wraz z wykonaniem nowej warstwy wykończenia z płyt gresowych w kolorze jasnym brązowym, antypoślizgowych, odpornych na ścieranie na warstwie zaprawy klejącej, mrozoodpornej. Balustrady przy schodach zewnętrznych należy oczyścić z poprzednich powłok malarskich, odtłuścić i pomalować antykorozyjną farbą do metalu w kolorze brązowym.

- **Elewacje** – wskazane ściany zewnętrzne (zgodnie z częścią rysunkową) zaprojektowano wykończyć tynkiem cienkowarstwowym, silikatowym na fakturze baranek, o uziarnieniu ~1,5mm barwionym w masie, w kolorze jasnym beżowym/białym. Istniejącą ścianę północno-zachodnią (ocieploną) należy wyremontować poprzez oczyszczenie i wykonanie nowej wyprawy z tynku silikatowego na fakturze baranek o uziarnieniu ~1,5mm barwionym w masie, w kolorze jasnym beżowym/białym. Cokół ocieplonej ściany wykończyć jak w pozostałej części – usunąć istniejącą warstwę wykończeniową i wykonać nową w postaci płyt klinkierowych. Wszystkie ściany z nowymi wyprawami tynkarskimi należy zabezpieczyć preparatem antygraffiti do wysokości min. 3m od poziomu terenu.
- **Stolarka budowlana - stolarka okienna** – okna PCV o współczynniku przenikania ciepła $U \leq 0,9$ W/m²K z pakietem trzyszybowym, wyposażone w nawiewniki higrosterowane. Kolor stolarki okiennej biały.
- **Orynnowanie, rury spustowe oraz obróbki blacharskie** - rury spustowe PCV 150 mm (rozmontowane wg cz. graficznej) w kolorze brązowym. Zastosować rozwiązanie systemowe. Obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej powlekanej w kolorze brązowym. Podczas montowania podokienników z blachy stalowej powlekanej należy zadbać, aby podeszły one pod profil okienny. Pod podokiennikami zastosować piankę poliuretanową.
- **Opaska wokół budynku** – o szer. 50cm, wykonana z grafitowej/szarej kostki granitowej/betonowej na podsypce cementowo-piaskowej 1:4 o grubości 6 cm oraz na podbudowie z kruszywa łamanego 0/31,5 mm stabilizowanego mechanicznie o grubości 30 cm.
- **Parapety zewnętrzne** – z blachy stalowej powlekanej gr. 0,5-0,55mm lub PCV w kolorze brązowym.

UWAGA: wszystkie prace budowlane należy wykonać zgodnie z "Warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano-montażowych" tom I. Budownictwo Ogólne oraz warunkami BHP jakie obowiązują w budownictwie.

8. ZALECENIA REALIZACYJNE

- **Wytoczne przy wykonywaniu wypraw tynkarskich:**

- Warunki ogólne przystąpienia do prac tynkarskich

Wszystkie elementy zewnętrzne osadzone w ścianach i przechodzące przez wyprawę, powinny być skutecznie zabezpieczone przed korozją, aby nie następowało brudzenie tynków rdzawymi zaciekami. Najbardziej odpowiednimi porami roku do wykonywania tynków są: wiosna i jesień. Tynki należy wykonywać w temperaturze nie niższej niż +5°C i pod warunkiem, że w ciągu doby nie nastąpi spadek temperatury poniżej 0°C. W niższych temperaturach można wykonywać tynki jedynie przy zastosowaniu odpowiednich środków zabezpieczających.

- Przygotowanie podłoża

Jednym z podstawowych czynników wpływających na jakość wykonanych tynków jest właściwie przygotowane podłoże zapewniające jak najlepszą przyczepność wyprawy. W tym zakresie muszą zostać spełnione warunki dotyczące czystości, chłonności, wilgotności, równości, odkształcalności i temperatury podłoża, a także warunki umożliwiające właściwe zazębienie mechaniczne zaprawy z podłożem. W przypadku podłoży betonowych i wypraw gipsowych wymagane jest ponadto zastosowanie środków

uniemożliwiających bezpośredni kontakt tych dwóch tworzyw, w celu przeciwdziałania zachodzeniu niekorzystnych reakcji fizykochemicznych.

- Wykonywanie tynków

Zgodnie z zaleceniami producenta.

- Pielęgnacja

Świeżo wykonane tynki należy zabezpieczyć przed zbyt szybkim wysychaniem. Z tego względu zaleca się chronić świeże tynki zewnętrzne przed bezpośrednim nasłonecznieniem oraz działaniem silnego wiatru, poprzez zastosowanie odpowiednich siatek, daszków lub w inny sposób.

9. DOSTĘPNOŚĆ DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH

Bez zmian.

10. ANALIZA RACJONALNEGO WYKORZYSTANIA ALTERNATYWNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII

W budynku nie przewiduje się zmian w zakresie ogrzewania i dostarczenia energii elektrycznej do budynku.

11. WPŁYW NA ŚRODOWISKO

Obiekt po termomodernizacji nie będzie wywierał negatywnego wpływu na środowisko.

12. ZASADNICZE ELEMENTY WYPOSAŻENIA BUDOWLANO-INSTALACYJNEGO

W wyniku termomodernizacji nie nastąpią zmiany w zakresie wyposażenia instalacyjnego. Bez zmian.

UWAGI KOŃCOWE

- Wzajemne prawa i obowiązki pomiędzy Zamawiającym i Przyjmującym Zamówienie na roboty budowlane będzie stanowić umowa pomiędzy stronami określająca także warunki wykonania i odbioru robót.
- Wszelkie roboty należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi, a w szczególności zgodnie z art. 5 prawa budowlanego i wynikającego z niego przepisami wykonawczymi.
- Wszystkie roboty należy wykonać zgodnie z technicznymi warunkami wykonania i odbioru robót budowlanych przy spełnieniu wymagań BHP.
- Wszystkie wbudowane materiały i urządzenia winny posiadać certyfikaty na znak bezpieczeństwa lub deklarację zgodności z PN i udokumentowane świadectwami ITB, PPOŻ, PZH.
- Przed przystąpieniem do robót fundamentowych podłoże pod posadowienie budynku powinno być sprawdzone i odebrane przez uprawnionego geologa. W przypadku stwierdzenia innych warunków gruntowych niż przewidziano w projekcie należy skontaktować się z projektantem.

PROJEKTANCI:

PROJEKTANT	NR UPRAWNIEŃ	SPECJALNOŚĆ	PODPIS
mgr inż. arch. JAN KRZYSZTOF HAHN	Bł/11/87	Architektura	
mgr inż. TOMASZ SZLESZYŃSKI	PDL/0005/PWBKb/18	Konstrukcyjno-budowlana	

Białystok, 30.09.2021r.